

LEASING: UN ASPECTO DE FINANCIACIÓN SOCIETARIA EN EL MARCO DE LA LEY 24.441

SUSANA GOLD, LAURA TOUBES y AMALIA LUJAN

PONENCIA

El mercado de capitales evidencia en la actualidad una aguda escasez de dinero. Al mismo tiempo se presenta un fenómeno de crisis del contrato entre pares. La negociación es, hoy en día, masiva y es necesario recurrir a los contratos de adhesión en torno a esta nueva modalidad de contratación que apunta a la protección de los adherentes-contratantes, que es la parte mas débil de la negociación.

El *leasing* no es una figura novedosa y tal vez la ley 24.441 vuelva a revivir la polémica en torno a su estructura y denominación.

El *leasing* nace por una necesidad y sobrevive gracias a la poca oferta dineraria para financiar proyectos empresarios.

El progreso tecnológica obliga a las empresas a obtener recursos financieros rápidos para la renovación de equipos y bienes y para emprendimientos inmobiliarios. No se cuenta, para estas finalidades, con crédito baratos y accesibles.

Puntos de la ponencia:

- 1) Es un negocio de financiación societaria no tradicional.
- 2) Es un verdadero contrato de negocios que se desarrollara en una economía de crecimiento y en mercado de capitales en plena expansión.
- 3) Los sujetos dadores serán sociedades con objeto único específico o sociedades financieras cuyo objeto social contemple este tipo de contratos.
- 4) Los sujetos tomadores deberán ser protegidos por aplicación e la legislación de defensa al consumidor.
- 5) Debe contar con apoyo gubernamental para la radicación de capitales en el marco de estabilidad económica, seguridad jurídica y adecuado encuadre fiscal.

FUNDAMENTOS

1) Es una forma de acceder a una financiación a través de una figura que, entre nosotros, ataca sin ninguna duda el llamado "complejo del propietario" y nos enfrenta a la realidad del empresario que, al decir de los franceses "paga mientras gana".

2) No es pretencioso que lo denominemos "contrato de negocios", ya que así se los llama a los contratos que regulan las relaciones económico financieras de las empresas.

Hoy las empresas viven innovando a la par de la complejidad de las operaciones, de la inestabilidad en sus relaciones y de la escasa permanencia de las situaciones negociales. Esta innovación nos lleva, en forma inevitable, a la creación de nuevas formas de contratación.

Estos contratos aparecen en todo el espectro de operaciones empresarias; el que nos ocupa en el sector de financiamiento, originando la formulación y apoyatura jurídica a las complejas situaciones negociales.

Además, estos contratos, hoy el de *leasing*, receptado legislativamente por la ley 24.441, no escapan a la combinación de la figura específica con otros institutos, siempre acompañando el ritmo cambiante del mundo de los negocios (por ejemplo: el *factoring*).

3) Es indudable que la figura del Dador es muy importante, ya que la operatoria del *leasing* genera importante concertación de recursos económicos reciclados en el mercado financiero, y a su vez, la formación de lo que la legislación alemana llama "grupos económicos", entre el Dador y las empresas que adhieran al proyecto.

Las sociedades de objeto único refleja la esfera de actividad, acota las facultades de los representantes y permite definir el interés social, arts. 11, inc. 3º de la ley 19.550, art. 94, inc. 4º; art. 58 y 66, 1º parte (con relación al art. 31, 1º parte de la ley 24.441) y los arts. 94, inc. 4º ya mencionado, y 131, 139, 160 y 244, última parte, todo de la ley 19.550.

La realización de actividades ilícitas pondrá en movimiento las sanciones de los arts. 18, 19 y 20 de la ley 19.550.

4) No cabe duda de que el tomador es la parte más débil de esta contratación. Es el que necesita la protección legal y el control mas severo de las cláusulas predisuestas, tan comunes en este tipo de figura.

¿Cómo lo protegemos? y al mismo tiempo, ¿cómo evitamos que se vulnere la confianza comercial, la buena fe contractual, despejando los temores que estos contratos reflejan a nivel consumidor?

Esta protección tiene dos aspectos que se relacionan con la etapa registral, tanto de las sociedades en la Inspección General de Justicia, (inscripción del contrato constitutivo, presentación periódica de su situación patrimonial a través de sus balances, cartera de clientes, inversión de fondos de destino financiero, etcétera); como de los contratos de *leasing* en el Registro de la Propiedad Inmueble u otros, según sea el carácter del bien que lo afecta.

Se deben evitar las cláusulas exonerativas de la responsabilidad del Dador, ya sea por evicción y vicios redhibitorios u otras, extremando el cuidado en la redacción de los contratos, sobretodo cuando se masifique este tipo de negociación.

5) Este punto de la ponencia es fundamental para el desarrollo de la figura del leasing. La política fiscal debe tender a la mayor participación de capitales privados en los proyectos que, a través de la legislación vigente (ley 24.441) podrán concretarse.

CONCLUSIÓN

Por último, deseamos fervientemente, que los profesionales del Derecho y Ciencias Económicas utilicen las herramientas que la nueva legislación pone en sus manos, pues con su correcta implementación harán vivir al Derecho, a la Libertad y al orden Moral y Jurídico.

BIBLIOGRAFÍA

- ALEGRIA, H.: Conferencia del 5/7/95, Cámara Arg. de Prop. Horizontal.
- AZPEITIA, Alberto: "Curso sobre leasing inmobiliario, derecho de superficie y fideicomiso inmobiliario", *Revista del Notariado* (Cap. Fed.) n° 800, año 1985.
- GARBARINO SARAVIA A. y CABIASSO S.: "El leasing Inmob.", *Revista Internac. del Notariado*, año 1986, 1° parte.
- GUASTAVINO, Elías P.: "Fideicomiso, leasing, letras hipotecarias y otros aspectos de la ley 24.441", *LL*, n° 75, año 1995.
- JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA, Santiago de Chile, 1985.
- MARTORELL, Ernesto E.: *Tratado de los Contratos de Empresa*, t. I.
- PAILLUSSEUA, Jean: "Los contratos de negocios", *Revista de Derecho Comercial y de las Obligaciones*, año 21.
- SEMINARIO: "Ley de Financ. de Vivienda y Const.", *Rev. del Notariado de Cap. Fed.*, n° Extraordinario, año 1995.
- SILVA RUIZ, Pedro F.: *El léasing inmobiliario en Puerto Rico*, Trabajo presentado en Chile 1985, Jornada citada.
- ZAYAS SANZA, Francisco J.: "Leasing Inmobiliario", *Revista Jurídica de Catalunya*, n° 2, año 1983.